

SOBRE O FUNDO

O Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (FISC11) é proprietário de lojas e conjuntos de escritórios destinados à locação do Square SC, empreendimento multiuso localizado em Florianópolis/SC, e do Mall W Tower, shopping localizado em Caxias do Sul/RS. O fundo possui 29 lojas e 2.299 m² de escritórios corporativos do Square SC, além de ser proprietário de 82,4% do estacionamento rotativo, e possui 19 lojas do Mall W Tower e 100% do estacionamento rotativo do Mall.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo havia distribuído R\$ 6,96 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no primeiro semestre de 2020.

No mês de junho a BR Capital assumiu a administração do Fundo, de acordo com a aprovação em AGEO realizada em 23 de março de 2020.

Quanto aos impactos do COVID-19, as receitas de aluguéis das lojas foram reduzidas por conta de descontos e renegociações de contratos de locação das mesmas, sendo abril o mês mais crítico, com redução de 65% em relação ao período anterior à pandemia. Desde quando o fundo começou a ter receita de locação de escritórios, estas não sofreram alteração.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho de 2020

Foco de atuação do fundo:
Shopping e Lajes Corporativas

Código de negociação B3:
FISC11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:
R\$ 251.942.433,71

Valor patrimonial da cota:
R\$ 1.608,87

Valor de mercado da cota:
R\$ 1.500,00¹

Rendimento por cota:
R\$ 6,96²

Área Bruta Locável:
21.992,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 1.317.168,55

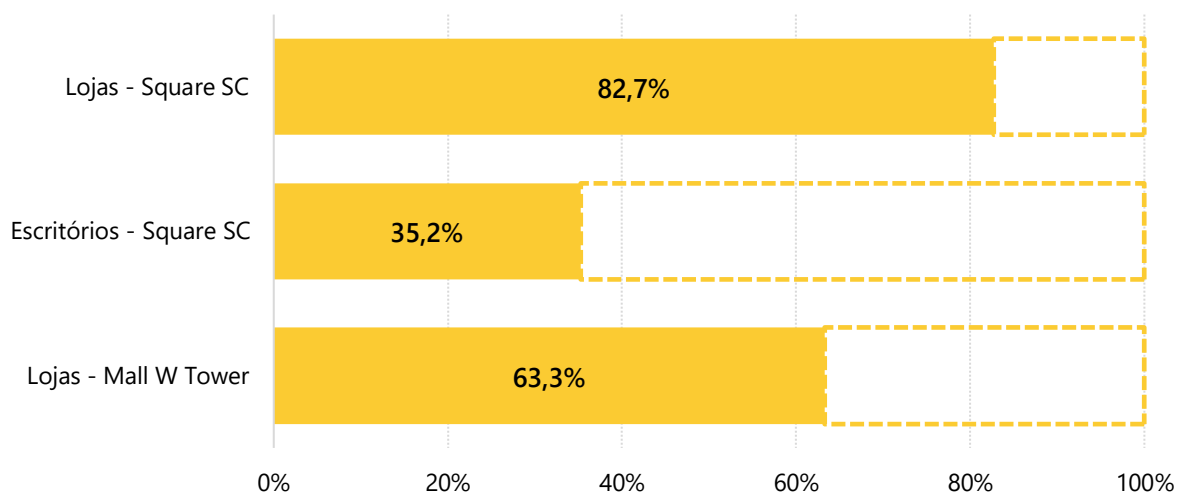
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

¹De acordo com a última negociação no mercado secundário.

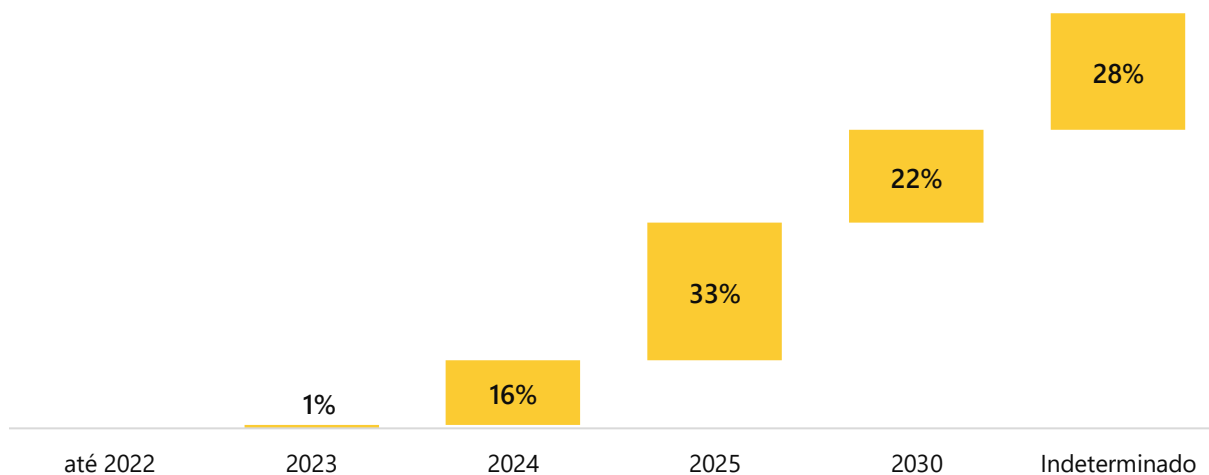
²O fundo possui uma política de distribuição semestral de rendimentos. O rendimento informado refere-se ao rendimento do semestre encerrado em jun-20.

INDICADORES OPERACIONAIS

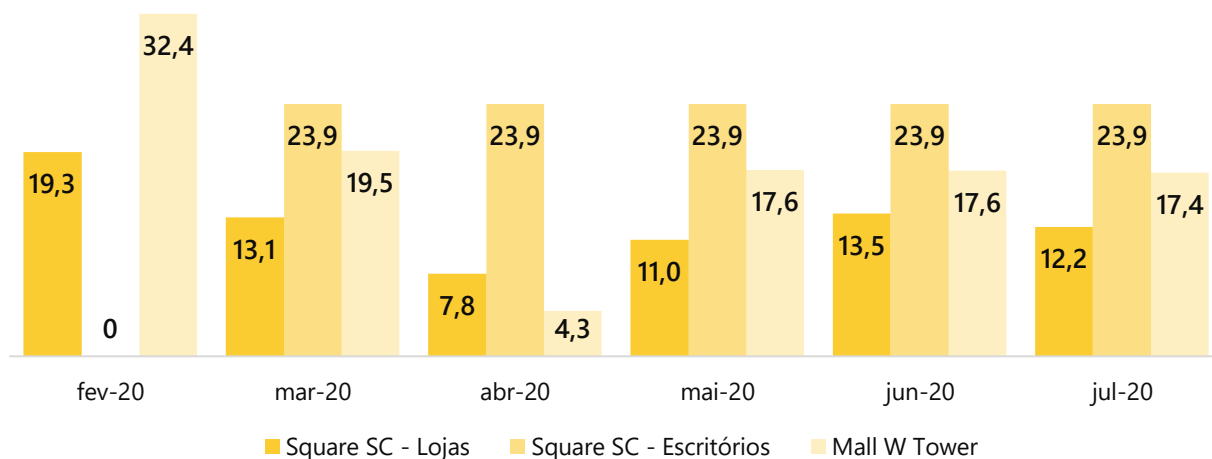
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



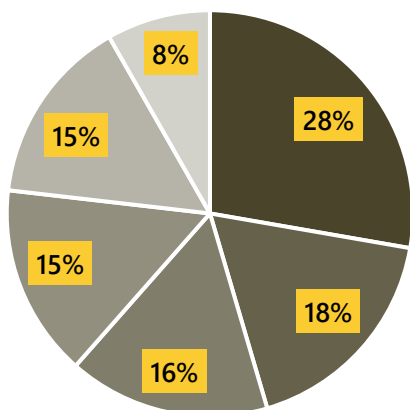
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



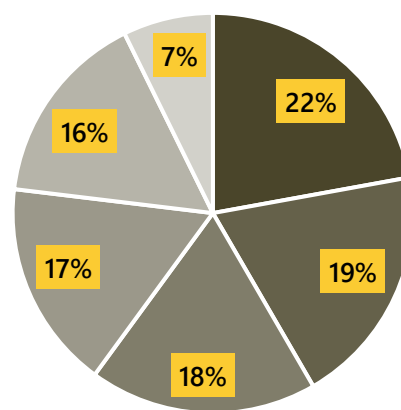
Receita de locação contratada por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



■ Móveis ■ Alimentação ■ Tecnologia
 ■ Educação/Cursos ■ Pet Shop ■ Outros
 SC Square



■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo
 Mall W Tower

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20
Receita Operacional	792.352	477.359	353.939	323.395	477.884	489.362
Receitas de locação ³	350.474	268.701	141.179	183.469	236.929	217.748
Square SC - Lojas	264.847	194.251	105.664	139.817	182.384	166.513
Square SC - Escritórios	-	19.362	19.362	19.362	19.362	19.362
Mall W Tower	65.534	39.102	8.753	24.291	35.184	31.873
Estacionamento	20.094	15.927	7.400	-	-	-
Outras receitas	441.878	208.658	212.760	139.926	240.955	271.614
Receitas com propriedade para investimento	13.233	3.733	-	669	-	659
Receita de venda de imóveis	378.475	-	-	58.112	38.952	-
Receitas financeiras	4.168	(3.925)	74.991	4.602	3.969	4.344
Receitas de juros de ativos imobiliários	46.002	208.850	137.769	76.543	198.035	266.611
Despesas	(470.631)	(394.626)	(376.671)	(353.258)	(362.494)	(760.953)
Despesas operacionais	(417.939)	(341.743)	(323.252)	(300.154)	(322.657)	(722.916)
Despesas com imóveis em estoque	(180.887)	(103.062)	(87.261)	(66.230)	(83.185)	(104.939)
Despesas com imóveis locados	-	(20.027)	(1.800)	(4.890)	(258)	-
B3 e CVM	(4.698)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)
Despesas tributárias	834	(2.735)	(2.735)	(13.790)	(7.556)	(15.209)
Despesas financeiras	(37.238)	(19.156)	(13.018)	(14.953)	(20.473)	(386.640) ⁴
Despesas com serviços de terceiros	(181.484)	(179.650)	(201.150)	(178.888)	(193.325)	(197.282)
Outras despesas operacionais	(14.465)	(13.261)	(13.434)	(17.551)	(14.007)	(14.993)
Despesas administrativas	(52.692)	(52.883)	(53.419)	(53.104)	(39.837)	(38.037)
Taxa de administração	(13.837)	(13.860)	(14.020)	(13.926)	(22.970)	(21.170)
Contabilidade	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)
Escrituração de cotas	(1.701)	(1.818)	(1.818)	(1.818)	-	-
Taxa de gestão/consultoria imobiliária	(32.286)	(32.339)	(32.714)	(32.493)	(12.000)	(12.000)
Resultado Operacional	321.721	82.733	(22.732)	(29.863)	115.390	(271.590)

³ As receitas de locação já estão com os descontos decorridos do COVID-19.

⁴ Multa contratual por atraso de entrega (R\$ 372.471,68)

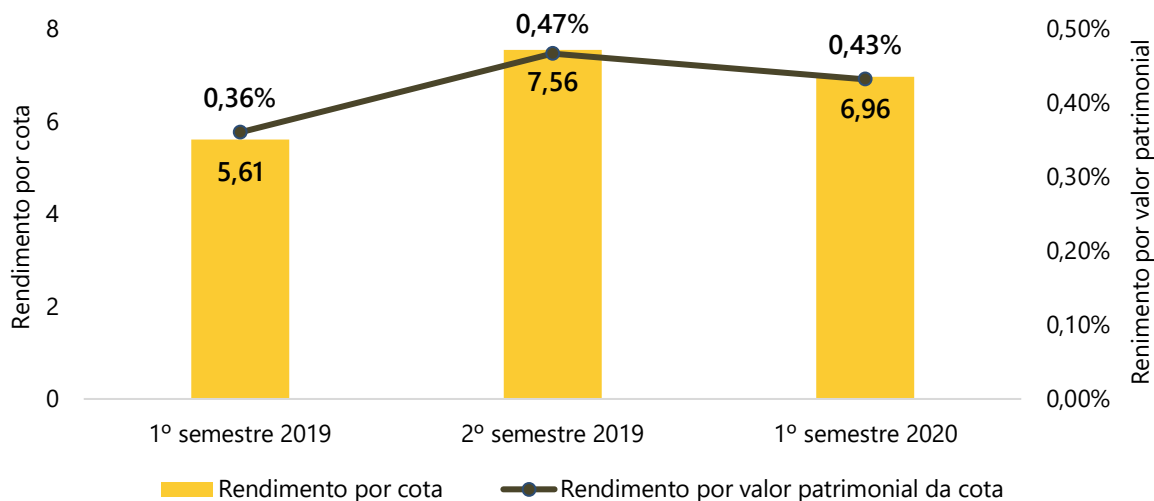
EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	28,36%	81,54%
Escritório	17,58%	25,68%
Estacionamento rotativo	0,00%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	23,86%	59,05%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total		
	20,69%	64,95%

A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel planejadas para o fundo e com as receitas de aluguel planejadas para quando o fundo estiver com todos os seus imóveis ocupados.

RENDIMENTO POR COTA

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota (em R\$, últimos 3 semestres)



PORTFÓLIO



SQUARE SC

Área bruta locável de lojas

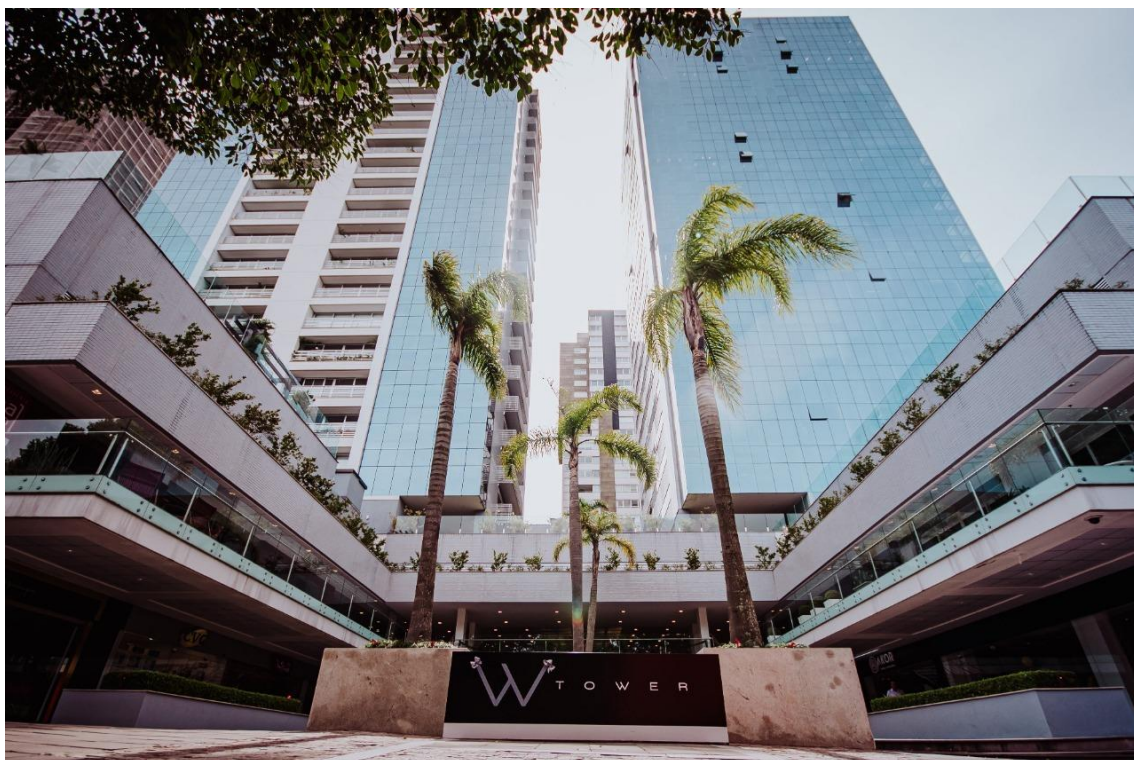
16.468 m²

Número de lojas

29

Área bruta locável de escritórios corporativos

2.299,68 m²



MALL W TOWER

Área bruta locável
Número de lojas

3.224,97 m²
19

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site:
<https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,251+FII-SC-401.html>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

